

Paragraaf G Grondbeleid



gemeente

Winterswijk

Inleiding

De paragraaf Grondbeleid is volgens het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) een verplicht onderdeel in de begroting en het jaarverslag. Deze paragraaf bevat:

- Een visie op het grondbeleid in relatie tot de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting.
- Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert.
- Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie.
- Een onderbouwing van de geraamde winstneming.
- De beleidsuitgangspunten voor de reserves voor grondexploitatie in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Onze visie op grondbeleid in relatie tot onze programmadoelstellingen

In de structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020 staat ons planologisch beleid voor de bebouwde kom. Deze structuurvisie is 24 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is aandacht voor de relatie tussen ruimtelijke projecten en toekomstige gebiedsontwikkelingen. Hierdoor is het mogelijk om kosten van ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen (mede) te verhalen op particuliere grondexploitaties.

De omgevingsvisie Kom volgt de structuurvisie uit 2011 op. Een omgevingsvisie voor de kern Winterswijk is in voorbereiding. We verwachten dat eind 2024 een eerste conceptversie van de omgevingsvisie kan worden opgeleverd. Samen met de omgevingsvisie Buitengebied vormt de omgevingsvisie voor de kern het beoordelingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor woningbouw zoeken we hoofdzakelijk ruimte op inbreidingslocaties.

We (her)ontwikkelen bedrijventerreinen. In de spoorzone is het vroegere emplacement herontwikkeld tot bedrijventerrein. In het noordoosten van de gemeente ontwikkelen we samen met de gemeente Vreden op de landsgrens een grensoverschrijdend dienstencentrum. In 2024 kiest de raad de locatie voor een nieuw bedrijventerrein.

Hoe voeren we ons grondbeleid uit?

We geven het grondbeleid vorm aan de hand van beleidsnotities voor (delen van het) grondbeleid. Dit doen we wanneer de behoefte aan beleidsbepaling zich voordoet. Het grondbeleid is niet vastgelegd in een door de raad vastgestelde beleidsnota.

We toetsen ons grondbeleid aan de bij de jaarrekening geactualiseerde exploitatieberekeningen. Twee keer per jaar schetsen we in de begroting en de jaarrekening de actuele situatie. Jaarlijks actualiseren we de financiële prognose van de grondexploitaties bij de jaarrekening. Op basis daarvan doen we voorstellen en stellen we de koers op het gebied van het grondbeleid waar nodig bij.

De uitvoering van het grondbeleid volgt op de ontwikkeling van het planologisch beleid. Belangrijke beleidsdocumenten voor ons grondbeleid zijn:

- De structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020.
- De woonvisie Passend en Duurzaam Wonen in Winterswijk 2020-2025/Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk.
- De Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.
- Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Achterhoek.

De structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020 is uitgewerkt in de MIR. MIR staat voor Meerjaren Investeringsplanning Ruimtelijke Projecten. De MIR is een overzicht van

de nog niet gerealiseerde projecten uit de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020. De MIR is opgenomen in de kadernota 2024. Door de samenhang met de kadernota worden de beoogde ruimtelijke projecten rechtstreeks betrokken bij de brede afweging door de raad over het besteden van de beschikbare financiële middelen die vooraf gaat aan het samenstellen van de begroting.

Per ontwikkelingslocatie beoordelen we of we een actief of faciliterend grondbeleid voeren. We kijken per locatie of we samenwerking zoeken met private partijen. Afhankelijk van de planologische mogelijkheden en de vraag hebben we gronden gekocht, bouwrijp gemaakt en uitgegeven voor de functies wonen en werken.

Actuele prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie

Jaarlijks actualiseren we de financiële prognose van de grondexploitaties bij de jaarrekening. Daarbij kijken we naar:

- De financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties.
- De risicoanalyse over de actieve projectenportefeuille.
- De benodigde weerstandscapaciteit.

De netto contante waarde van de gezamenlijke exploitaties is positief. De exploitatieberekeningen zijn in 2023 geactualiseerd voor de jaarrekening 2022. Over het geheel wordt een positief resultaat verwacht van € 809.000. De grondexploitatie kent winstgevende en verlieslatende projecten. De tekorten op de verlieslatende complexen zijn gedekt door voorzieningen die hiervoor zijn getroffen in de jaarrekening 2022.

De actuele prognose van de actieve grondexploitaties:

Complex	boekwaarde 31-12-2022	uitgaven na 2022	opbrengsten na 2022	eindjaar exploitatie	NCW eindsaldo exploitatie per 31- 12-2022	NCW eindsaldo per 31- 12-2022 inclusief voorziening
Grondexploitatie in exploitatie						
12 Eelink	-130.160	669.538	640.573	2024	88.500	88.500
15 complex Parallelweg	891.364	32.348	249.875	2023	-674.432	-432
19 Gaxel dienstencentrum	190.556	161.154	368.381	2025	1678	1678
20 Zonnebrink	-71.129	63.842	0	2024	4.959	4.959
21 Boterstraat	-124.360	121.073	0	2023	5.150	5.150
61 Spoorzone	2.880.889	247.785	3.987.440	2025	708.444	708.444
62 De Vlijt	5.109.281	2.432.990	6.087.375	2025	-1.484.803	197
91 Bedrijvenlandgoed Slinge	858.947	93.001	781.000	2023	-180.902	98
Totaal	9.605.388	3.821.731	12.114.644		-1.531.406	808.594

Onderbouwing van de geraamde winstneming

Per complex nemen we winst naar rato van de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. De Commissie BBV heeft aangegeven dat we winst moeten berekenen volgens deze POC-methode. POC staat voor Percentage of Completion. In de meerjarenbegroting 2024–2027 is geen rekening gehouden met winstafdrachten vanuit de grondexploitatie. We verwerken winsten uit grondexploitaties pas in de begroting wanneer de grondverkoop die ten grondslag liggen aan de te realiseren winst zijn gedekt door verkoopovereenkomsten.

De beleidsuitgangspunten voor de reserves in relatie tot de risico's van de grondzaken

Gemeenten moeten de risico's die voortvloeien uit de grondexploitaties kunnen opvangen. Veel gemeenten hebben daarvoor een algemene reserve grondexploitatie. Onze gemeente heeft geen afgezonderd weerstandsvermogen voor de grondexploitatie in de vorm van een algemene reserve grondexploitatie. De algemene reserve van de gemeente voorziet in het weerstandsvermogen. Winsten op complexen komen na realisatie tot uitdrukking in het rekeningssaldo van de gemeente. We voegen winst dan rechtstreeks toe aan onze algemene reserve. Voorzienbare verliezen brengen we in mindering op onze algemene reserve. We gaan ervan uit dat een weerstandsvermogen van € 0,3 miljoen toereikend is. Bij de jaarrekening 2022 is een actuele inventarisatie gemaakt van de risico's in de grondexploitaties. De risico's zijn beschreven. Beoordeeld is wat de kans is dat de risico's zich voordoen en wat de impact is. De omvang van de gezamenlijke risico's is bepaald met een kansberekening. Het is immers niet waarschijnlijk dat alle risico's zich op hetzelfde moment en in volle omvang voordoen. De kansberekening is uitgevoerd met een MonteCarlo Analyse. De MonteCarlo Analyse geeft aan dat voor de actuele grondexploitaties een weerstandsvermogen van € 337.000 voldoende is.

Woonbeleid

De Woonvisie Winterswijk 2020-2025 Passend en duurzaam wonen in Winterswijk geeft weer waar de gemeente Winterswijk zich op richt op het gebied van wonen. Het doel van de woonvisie is ervoor te zorgen dat Winterswijk een fijne gemeente blijft om in te wonen. We willen dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. In reactie op de veranderde woningmarkt is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 opgesteld. 'Goed wonen in een vitale regio' is de centrale boodschap van deze regionale woonagenda. Drie ambities staan centraal: een passende woning voor iedereen, goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie en wonen als basis voor de leefbaarheid. De nieuwe agenda kent vier programmalijnen met ieder zijn eigen doelen. De Regionale Woonagenda 2023-2030 is in februari 2023 door de gemeenteraad vastgesteld en dient als een regionale visie waaraan beleid, projecten en acties zullen worden gestaafd. Nieuwe woningbouwplannen worden getoetst aan de Regionale Woonagenda, de lokale Woonvisie en aan het Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025. Bouwen voor de behoefte met kwaliteit is het uitgangspunt.

Bedrijventerreinen

De zeven Achterhoekse gemeenten en de provincie Gelderland hebben het gezamenlijke doel om lokale en regionale bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren op bedrijventerreinen die qua kwaliteit en beschikbaarheid voldoen aan de eisen en wensen van ondernemers en hun omgeving. In het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2019-2023 (RPW Achterhoek) wordt bepaald waar bedrijventerreinen in de Achterhoek noodzakelijk zijn. Dit RPW is daarmee het regionale kader. Er staat in wat de opgaven voor de gemeenten zijn voor het herstructureren en optimaliseren van bestaande terreinen. We ontwikkelen nieuw bedrijventerrein. Het RPW laat specifiek voor Winterswijk zien dat er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein voor de groei van lokale ondernemingen. De industrie is een belangrijke stuwende factor in Winterswijk. Het biedt veel directe werkgelegenheid en draagt indirect bij aan werkgelegenheid in de andere sectoren. Industrie levert ook een bijdrage aan de leefbaarheid binnen de

gemeente, met haar uitgebreide voorzieningen, cultuur, sport en rijke verenigingsleven. Voor het succes van ons bedrijfsleven is ruimte nodig, terwijl bedrijventerrein schaars is. Om in Winterswijk een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat te behouden, is het aanwijzen van een groeilocatie wenselijk.

De raad heeft in 2021 een gebied aan de Misterweg aangewezen als ontwikkellocatie voor nieuw bedrijventerrein. Om tot een breed gedragen keuze te komen wordt het raadsbesluit uit 2021 heroverwogen. De aanwijzing van een locatie voor een bedrijventerrein heeft een grote impact op de omgeving. Het proces tot de locatiekeuze moet zorgvuldig zijn en op breed vertrouwen kunnen rekenen. Het proces om in 2024 tot een nieuwe locatiekeuze te komen wordt vanaf 2023 doorlopen.

Planontwikkeling gemeentelijk initiatief

De Vlijt

De gemeente heeft de voormalige steenfabriek De Vlijt verworven. De locatie wordt herontwikkeld. Op het terrein leggen we een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Misterweg aan. We verwachten hier in 2024/2025 hernieuwd bedrijventerrein uit te geven.

Complex Parallelweg

Aan de Parallelweg heeft de gemeente een aantal verouderde bedrijfsgebouwen aangekocht, de opstallen gesloopt en de bodem gesaneerd. Op deze wijze is hernieuwd bedrijventerrein gemaakt. De laatste kavel van 2.000 m² wordt in 2023 uitgegeven.

Bedrijvenlandgoed Slinge (voormalig DAV terrein Wooldseweg)

Het bedrijf Winterwarm heeft zich hier gevestigd. In 2021 heeft Winterwarm het grootste gedeelte van het terrein afgenomen. Het resterende gedeelte van de grond wordt uiterlijk in 2025 uitgegeven.

Spoorzone

De gemeente heeft in 2020 het bedrijventerrein op het emplacement in de spoorzone verworven. Op dit terrein is plaats voor hoogwaardige bedrijvigheid, perifere detailhandel en maatschappelijke functies. Wij verwachten het emplacement de komende jaren in te vullen met drie bedrijven en met een woonzorgcomplex.

Eelink

Eelink is een woongebied voor woningen in het duurdere segment waarmee al in 2006 is gestart. In een later stadium is de ontwikkeling van het aangrenzende terrein Den Harden met woningbouw aan het project toegevoegd. De ontwikkeling van Den Harden is een particulier initiatief. De afronding van Eelink is in zicht. Wij verwachten het project in 2024/2025 af te ronden door de openbare ruimte woonrijp te maken.

Zonnebrink

In het schoolgebouw aan de Zonnebrink zijn appartementen en een hotel gekomen. Op het vroegere sportveld zijn een parkeerterrein en woningen gerealiseerd. Een perceel grond voor maatschappelijke doeleinden is in 2022 uitgegeven. Deze kavel wordt nog bebouwd. We verwachten het woonrijp maken in 2024 af te ronden.

Bedrijventerrein Dennenoord

Op 26 januari 2023 heeft de raad een besluit genomen over de revitalisering van Dennenoord. Verhaegh Trading blijft op Dennenoord gevestigd.

Gaxel

Samen met de gemeente Vreden willen we op de landsgrens aan de Vredenseweg het Dienstencentrum Gaxel Grens/zWork Center (GGC) realiseren. Het

bestemmingsplan is in 2020 onherroepelijk geworden. In 2021 is de beoogde projectontwikkelaar voor het GGC geselecteerd. Het is aan de projectontwikkelaar om uiterlijk in januari 2024 tot een haalbare businesscase te komen.

WoooW

WoooW omvat de gebiedsontwikkeling in het gebied gelegen tussen Weurden, Dingstraat, Roelvinkstraat en Spoorstraat. De raad heeft in 2023 de voorkeur uitgesproken voor nieuwe huisvesting voor Boogie Woogie, de bibliotheek en de Wuh aan de Spoorstraat. Elders in het plangebied is ruimte voor wonen en voor commerciële ruimte. Het plan wordt verder uitgewerkt en wordt voorgelegd aan de raad in 2024.

Ribeslaan

De gemeente ontwikkelt aan de Ribeslaan een woningbouw voor starters op de woningmarkt. Een participatietraject met starters en buurtbewoners is doorlopen. Gedurende de 2e helft van 2023 werken we de kaders voor de uitvoering van het project uit en bereiden we de planologische procedure voor. De uitvoering start volgens planning in 2024.

Planontwikkeling particulier initiatief

Narcisstraat / Parallelweg

De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de begroting 2022-2025 een amendement aangenomen om in te zetten op de ontwikkeling van de terreinen aan de Narcisstraat als toekomstige woonwijk. De gemeente heeft in 2023 een verkoopovereenkomst gesloten voor de gemeentelijke positie in het gebied met de eigenaar van de aangrenzende vroegere bouwmaterialenhandel Meerdink. De koper is voornemens de beide locaties als één gebied te ontwikkelen voor woningbouw. De bestemmingsplanprocedure is in voorbereiding.

Europalaan

De Woonplaats wil de komende jaren 112 woningen in vier flatgebouwen aan de Europalaan vervangen door 130 nieuwe woningen in drie gebouwen. De oude en nieuwe gebouwen worden gefaseerd gesloopt en gebouwd zodat een deel van de bewoners van de te vervangen woningen in één keer over kan naar de nieuwbouw. Het plan vereist wijziging van het bestemmingsplan. Volgens de planning wordt het bestemmingsplan in 2023 in procedure gebracht, vindt de eerste sloop plaats in 2024 en wordt begin 2025 gestart met de eerste nieuwbouw.

Kloetenseweg

Een plan is in ontwikkeling om ter plaatse van het al langere tijd leegstaande winkelcentrum op de Pelkwijk een nieuwe supermarkt en 28 woningen bouwen. De ontwikkelaar beoogt het bestemmingsplan in het vierde kwartaal 2023 in procedure te brengen.

Park Achterhoek

Op Park Achterhoek is het terrein voor het gezondheidspark nu nog niet bebouwd. De ontwikkelaar van Park Achterhoek beoogt hier vier gebouwen te realiseren.

Meddo Nieuw Gelle

Nieuw Gelle wordt in fasen ontwikkeld. Fase 1 is gereed. Fase 2 is in uitvoering. De ontwikkelaar van Nieuw Gelle werkt aan de voorbereiding van de fasen 3 en 4.

Brinkheurne, terrein Grijsen

De tweede fase van dit plan is in uitvoering. In deze fase kunnen 11 woningen worden gebouwd waarvan de meesten inmiddels gereed zijn.

De Rikker

Met de eigenaren van het nu nog niet bebouwde gedeelte van de Rikker heeft het

college een overeenkomst gesloten voor de bouw van circa 200 woningen. Het betreft het gebied dat is gelegen tussen de Rikker fase 5b aan de Vredenseweg en de eerder bebouwde delen van de Rikker. Verwacht wordt dat de ontwikkelaar van de Rikker de gemeente nog in 2023 en anders in 2024 een ontwerp-bestemmingsplan dan wel omgevingsplan aanreikt dat nog in 2023 en anders in 2024 in procedure wordt gebracht.

Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II

Het bestemmingsplan voor de bouw van maximaal vijf woningen is 30 juni 2022 vastgesteld. Op het terrein waar vroeger een kolenhandel was gesitueerd worden vijf woningen gebouwd.

Bumerweg

24 november 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van 19 appartementen verdeeld over twee gebouwen op een terrein aan de Bumerweg waar voorheen een aannemersbedrijf was gevestigd.

Wonen op Droppers Woold

Het bestemmingsplan voor de bouw van 16 woningen nabij de buurtschapskern van Woold is maart 2023 in procedure gebracht. 8 van de 16 woningen voldoen aan de norm voor betaalbare koop dan wel betaalbare huur.

Financiële positie grondexploitatie

We onderscheiden in het cluster Grondexploitatie drie categorieën:

- Bouwgrond in exploitatie (BIE).
- Faciliterend grondbeleid.
- Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding

Voor deze drie groepen gelden verschillende regels over hoe we ze moeten verantwoorden op de balans en over wat in financieel opzicht is toegestaan. We lichten de drie categorieën hierna toe.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

De BIE vormt de kern van het gemeentelijk grondbedrijf. Het gaat om actief grondbeleid waarmee grote bedragen kunnen zijn gemoeid. De gemeente voert de grondexploitatie op basis van een vastgesteld bestemmingsplan.

We nemen investeringen in BIE op de balans op als onderhanden werk. Dit betekent dat we erop rekenen dat we de investering terugverdienen uit de verkoop van de bouwgrond die wordt ontwikkeld. Als een complex verliesgevend is, vormen we een verliesvoorziening zodra een verlies zich aandient. Om te kunnen beoordelen of de complexen in de BIE nog winstgevend zijn, rekenen we bij de jaarrekening de actuele stand van zaken bij de complexen door.

Medio 2023 omvat de BIE acht complexen. Drie voor woningbouw: Eelink, Zonnebrink en Boterstraat. En vijf bedrijventerreinen: complex Parallelweg, Gaxel dienstencentrum, Spoorzone, Bedrijvenlandgoed Slinge en De Vlijt.

We verwachten de complexen Parallelweg, Boterstraat en mogelijk Bedrijvenlandgoed Slinge in 2023 af te ronden en te beëindigen. We verwachten in 2024 het complex Ribeslaan als BIE te openen.

De boekwaarde van de Bie neemt af. De boekwaarde is het bedrag waarvoor de BIE als onderhanden werk op de balans is opgenomen. De tabel hieronder geeft het verwachte verloop van de boekwaarde van de BIE in 2024 aan. De cijfers zijn ontleend aan de bij de jaarrekening 2022 geactualiseerde grondexploitatieberekeningen. De in het overzicht opgenomen verliesvoorziening is getroffen voor het Complex De Vlijt.

Boekwaarde Bouwgrond in exploitatie (BIE)		
Complex	boekwaarde 1-1-2024	boekwaarde 31-12-2024
Eelink	-572.000	-
Zonnebrink	-59.000	-
Gaxel dienstencentrum	212.000	-36.000
Spoorzone emplacement	2.435.000	763.000
De Vlijt	6.857.000	4.549.000
totaal bruto	8.873.000	5.276.000
af: voorziening complexen BIE	1.485.000	1.485.000
netto-boekwaarde BIE	7.388.000	3.791.000

Uitgaven BIE

De uitgaven voor de BIE worden opgenomen in de begroting 2024. De budgetten die in de begroting 2024 worden opgenomen zijn gebaseerd op de actuele exploitatieberekeningen.

Complex	Uitgaven 2024
BIE - grondexploitatie in exploitatie	
Eelink	469.000
Gaxel dienstencentrum	50.000
Spoorzone emplacement	92.000
De Vlijt	652.000
Totaal	1.263.000

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid is sprake van grondexploitaties door derden. De gemeente is geen eigenaar van de gronden, maar werkt mee aan de ontwikkeling van projecten. De kosten verhalen we op de (particuliere) ontwikkelaar van de gronden. Hiervoor sluiten we grondexploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars. De boekwaarde van het faciliterend grondbeleid valt op de balans onder overige vorderingen. Het gaat hierbij om vorderingen die we op ontwikkelaars hebben. De boekwaarde beperkt zich tot de door de gemeente gemaakte kosten die nog bij ontwikkelaars in rekening gebracht moeten worden. In de jaarrekening 2022 bedraagt de boekwaarde -/- € 67.000. Deze boekwaarde is negatief. Dit betekent dat een deel van de vergoedingen al is ontvangen voordat de kosten zijn gemaakt. De plannen van het faciliterend grondbeleid (ook wel "particuliere exploitaties" genoemd) hebben we hiervoor toegelicht bij Planontwikkeling particulier initiatief.

Strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding

Met strategische posities en grondexploitaties in voorbereiding willen we grondexploitatie bedrijven. Bijvoorbeeld in de (verre) toekomst. De verwervingskosten van deze gronden nemen we op de balans op onder de materiële vaste activa (MVA). Voorbereidingskosten nemen we op onder de immateriële vaste activa (IVA).

De voorziening voor de positie Narcisstraat dekt het verschil af tussen de boekwaarde en de vrije verkoopwaarde in het economisch verkeer bij huidige bestemming.

Complex	boekwaarde 31-1-2022	voorziening 31-12-2022	boekwaarde 31-12-2022 verminderd met voorziening
Strategische posities en grondexploitatie in voorbereiding			
Narcisstraat Transformatie	846.000	216.000	630.000
Weurden 2-4	488.000		488.000
Weurden panden nrs. 8 t/m 14 (vm. Expert en Aldi)	788.000		788.000
Totaal	2.122.000	216.000	1.906.000

